

COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées n°4 du 5 juillet 2022

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Eric BEAUFORT	Maire de Villieu-Loyes-Mollon
Rita ERIGONI	Adjointe au Maire
Bruno PICHAT	Adjoint au Maire
Roselyne Buron	Conseillère municipale
Charlotte RODRIGUEZ	Agent en charge de l'urbanisme
Xavier BENSOUSSSEN	Directeur Général des Services
Karine GENTAZ	Mosaïque Environnement
Emmanuel ROGER	Urbaniste
Arthur Olivier HUET	Développeur foncier Ain Habitat
Alexis Martinez	Directeur Ain Habitat
Olivier Premillieu	Directeur SCOT BUCOPA
Vincent Legros	Responsable habitat CCPA
Eric Villedieu	DDT
Amélie Blanc—Contet	SR3A/CLE
Mickael Didat	Chargé de mission chambre d'agriculture
Marie-Claire Daymonnaz	Chargé de développement SEMCODA
Chloé Mozon	Conseil départemental de l'Ain
Pascal Pain	Maire de Rignieu le Franc
Samba Diakité	EPF de l'Ain

Objet de la réunion : Présentation de l'ensemble du projet de PLU

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues pour cette réunion relative à la présentation de l'ensemble du projet de PLU.

Monsieur le Maire annonce que les restrictions sanitaires et les élections municipales avaient retardé l'avancement du PLU, mais la commune avait également souhaité prendre le temps nécessaire pour travailler le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le calendrier est le suivant :

- Débat complémentaire du conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en septembre 2022
- Finalisation des études et bilan de la concertation
- Arrêt du PLU fin 2022
- Enquête publique à compter de mars ou avril 2023
- Approbation en mai ou juin 2023.

DIAGNOSTIC :

Le diagnostic et le PADD avaient été présentés au cours des précédentes réunions de PPA. La présentation en restitue une synthèse en faisant ressortir les éléments nouveaux liés aux changements apportés au PADD et à la prise en compte de la loi Climat et Résilience.

La présentation met en avant les éléments suivants :

- Le contenu du PLU, et l'importance d'un document de projets spécifiques : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les motivations de la révision du PLU : se doter d'un véritable document de projet pour la qualité des opérations futures et l'intégration des enjeux environnementaux d'une part, d'autre part une obligation d'intégration des normes supérieures. Ces dernières sont liées à la nouvelle législation qui a connu de nouveaux changements suite à la loi Climat et Résilience, ainsi qu'à la prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH). Des précisions sont apportées sur l'intégration des objectifs de la loi SRU qu'anticipe le PLH et sur l'obligation de création de logements sociaux imposée à la commune depuis plusieurs années.
- Les principales conclusions du diagnostic :
 - Sur le plan socio-économique, les enjeux sont de renforcer le parcours résidentiel au travers d'une diversification du parc de logements, de maintenir un centre bourg bien achalandé et de l'économie locale,
 - Sur le plan urbain, il convient de prendre en compte le patrimoine et de la diversité des tissus bâtis en évitant certaines évolutions préjudiciables telles que l'étalement urbain ou certaines densifications non maîtrisées,
 - Sur le plan de l'environnement, les enjeux prioritaires sont liés à la protection de milieux naturels particulièrement riches, à la prévention des risques naturels et technologiques, ainsi qu'à la gestion de l'eau et de l'assainissement.
- Les grandes orientations du PADD : le projet présenté à la précédente réunion publique est maintenu dans ses grandes orientations, que sont la maîtrise d'une dynamique résidentielle soutenue, le renforcement du cœur de ville de Villieu, le développement de l'armature des liaisons douces et de la végétation dans le bourg, l'extension de la zone d'activités de la Masse, ainsi que la protection et la valorisation de l'environnement agro-naturel.
- Les évolutions apportées au PADD sont : le développement des activités de loisirs au Sud de la Masse, aux abords de la rivière de l'Ain, ainsi que la prise en compte de la loi Climat et

Résilience avec l'intégration d'une étude de densification et d'un objectif de réduction de 40% de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

La présentation porte ensuite sur le règlement du PLU :

- L'évolution du zonage entre l'ancien et le nouveau PLU, avec une réduction de près de 62 hectares des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) au profit des zones A (agricoles) et N (naturelles).
- La présentation pour chaque secteur de la commune de la délimitation des zones U et AU.
- La présentation des deux STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).
- Les principales règles applicables aux différentes zones du PLU, en faisant ressortir les objectifs recherchés : maintien de la typomorphologie propre aux tissus bâtis anciens (bande de constructibilité principale permettant de conforter les fronts bâtis tout en préservant les cours et les jardins, respect des implantations et des volumes, etc...), encadrement de la densification pavillonnaire dans les quartiers périphériques, maintien des pôles d'équipements, accueil d'activités de tourisme et de loisirs, protection renforcée des espaces agricoles et naturels présentant une forte sensibilité environnementale et paysagère.
- Une réglementation renforcée sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs (stationnement, clôtures, plantations) ainsi qu'un recensement du patrimoine à protéger.
- Des prescriptions environnementales portant sur la protection de milieux naturels spécifiques, la protection ou la création de boisements, l'introduction de coefficients de biotope et de pleine terre, la prise en compte des prescriptions sur les risques et les nuisances.
- L'intégration d'une mise à jour du zonage d'assainissement
- La délimitation d'emplacements réservés et de servitudes pour la création d'équipements, le maintien de la diversité commerciale et de la mixité sociale.

Discussion avec les participants

- Gestion des eaux pluviales

Le représentant du SCOT souligne que, la commune étant citée en exemple concernant la gestion des eaux pluviales, les dispositions relatives à la gestion des cuves pourront être intégrées au règlement écrit.

- Energie

Le représentant du SCOT regrette que les OAP ne comportent pas de dispositions qui encouragent les ENR sur le bâti ou l'atteinte d'objectifs de basse consommation de l'énergie.

Monsieur le Maire répond que des préconisations de ce type peuvent être ajoutées.

- Espaces Boisés Classés (EBC)

Le représentant de la DDT estime que la délimitation d'EBC sur tout le linéaire de certaines voies ou de limites de zones peut entraîner des contraintes telles que l'empêchement de la création d'accès pour les exploitants agricoles. Le représentant de la DDT rappelle qu'une révision est nécessaire pour supprimer un EBC.

Monsieur le Maire répond qu'il n'y a à priori pas de problématiques d'accès le long des linéaires concernés. Il place cette volonté de recréer des haies dans la démarche plus globale du « marathon » de la biodiversité, qui prévoit 42 kilomètres de haies dont une partie à Villieu-Loyes-Mollon.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER présente les 9 OAP. Les principaux sites d'urbanisation font l'objet d'OAP, qui permettent de définir un programme et des principes de qualité urbaine et environnementale. Chaque OAP est étayée par un schéma d'aménagement. Ainsi, la majeure partie des logements futurs sera réalisée dans le cadre d'opérations au sein de ces OAP.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER présente les objectifs recherchés et le programme qui en découle. Il explicite les dispositions qui relèvent des attendus stricts à respecter d'une part, et d'autre part les préconisations pour lesquelles le niveau de respect attendu est moindre.

Les OAP et leurs objectifs sont les suivants :

- OAP n°1 située chemins de Chavagneux et du Pont Vieux : les principes sont de conforter le centre-ville, de préserver la qualité paysagère et de faciliter les modes de déplacements actifs chemin de Chavagneux, rue des Sources et chemin du Pont Vieux.
- OAP n°2 rue de l'Eglise : les objectifs sont le maintien de la desserte du tènement par les accès actuels ainsi que la préservation des arbres grands sujets.
- OAP n°3 Akwel/MGI : dans le cadre du renouvellement urbain du site, les objectifs sont le renforcement de la centralité de Villieu, la constitution d'un nouveau maillage viaire et piéton, la valorisation des abords du Toison.
- OAP n°4 Terres Pollet : au sein de cette ancienne ZAC en proche périphérie du centre de Villieu, les objectifs sont de développer un quartier d'habitat résidentiel offrant des formes d'habitat diversifiées, des continuités viaires internes et des connexions piétonnes avec les tissus voisins.
- OAP n°5 Clos des Colombes : ce tènement inséré entre les lotissements existants doit contribuer à mailler un tissu pavillonnaire doté de nombreuses voies en impasse.
- OAP n°6 de Mollon : cette OAP a pour objet la constitution d'un hameau résidentiel au cœur du village de Mollon. Elle est agrémentée d'une bande paysagère Nord-Sud qualifiant les aménagements et apportant du confort thermique au cœur du hameau.
- OAP n°7 Nord Mollon : l'objectif est de développer un programme d'habitat doté d'une qualité architecturale et environnementale affirmée, conforté par un maillage viaire et piéton.
- OAP n°8 Janivon : il s'agit d'une OAP pour affirmer l'entrée de ville, proposant des formes d'habitat plus denses et des cheminements exclusivement piétons et des abords végétalisés au contact de l'infrastructure.
- OAP n°9 Montée des Cannes : cette OAP prévoit l'optimisation d'un grand terrain faiblement urbanisé, tout en conservant la trame arborée existante. Les arbres ne présentent pas d'intérêt propre mais la trame boisée générale doit être conservée.

Discussion avec les participants

- Logement intermédiaire

Un participant propose d'intégrer une définition du logement intermédiaire dans les OAP.

- Echancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Le représentant de la DDT conseille de s'assurer que les premières OAP prévues soient celles qui créent le plus de logements aidés, afin de s'inscrire en compatibilité avec le PLH.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond qu'effectivement les zones AU prévues à court terme concernent deux sites de moindre importance en matière de création de logements.

Ce point sera retravaillé.

- OAP n°1

L'OAP s'inscrit dans un programme de renouvellement urbain impliquant le départ d'une exploitation agricole. Le représentant de la chambre d'agriculture demande de s'assurer qu'il existe une possibilité d'implantation de l'exploitation sur un autre site.

Monsieur le Maire souligne que cette réflexion est menée en parallèle dans le cadre du PLU.

- Logement social

Le représentant de la communauté de communes en matière d'habitat indique qu'un lien doit être fait entre le PLU et le bilan du PLH. La commune de Villieu-Loyes-Mollon doit notamment valoriser sa démarche de création de 35% de logement social pour toute opération d'au moins 3 logements, et ce avant la mise en place du PLH.

Le représentant de la communauté de communes souligne que la problématique principale est liée à la capacité des bailleurs sociaux à répondre aux besoins, la commune étant sectorisée en catégorie C, classement peu favorable à la réalisation de ce type de projet.

Monsieur le Maire précise que le terrain de l'OAP de Janivon pourrait être mobilisé rapidement pour s'inscrire dans les objectifs de logement social.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La représentante de Mosaïque Environnement présente l'évaluation environnementale du PLU :

- La démarche globale
- Le contenu du dossier d'évaluation environnementale
- Le profil environnemental de la commune qui met en avant des enjeux très forts liés à la consommation de l'espace et à la prise en compte du relief, aux milieux naturels ainsi qu'à la gestion des eaux et de l'assainissement.
- Une évaluation des impacts du PLU au regard des thématiques principales. L'attention est attirée sur :
 - Le suivi de la densité réelle des aménagements afin de garantir l'atteinte des objectifs de modération de la consommation de l'espace
 - Une densification qui peut conduire à une modification de l'image de certains secteurs

- Les coupes d'arbres entraînées par l'aménagement de deux secteurs inscrits en OAP : Nord Mollon et Montée des Cannes
- Le respect des règles sur la protection du patrimoine naturel et la mise en œuvre du coefficient de biotope
- L'imperméabilisation liée au développement bien que certaines limitations soient apportées par les règles du PLU (zonage eaux pluviales, perméabilité des revêtements).

Discussion avec les participants

- Projet de nouveau captage

Les puits de captage actuellement prévus se situent sur le secteur de Meximieux, la zone favorable à l'accueil de futurs puits se situent dans des secteurs non urbanisables du territoire de la commune.

AUTRES QUESTIONS

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER présente synthétiquement la palette de couleurs du nuancier, qui porte sur les toitures, les façades et les éléments ponctuels (volets, fenêtres menuiseries, serrureries). Le nuancier concerne également les bâtiments d'activités hors zone d'activités. Le nuancier est intégré au futur règlement.

Il est projeté en association avec l'architecte des bâtiments de France d'élaborer un Plan de Délimitation des Abords (PDA) pour le château de Loyes. Ce PDA à priori maintiendra la rue de Loyes dans le périmètre protégé ainsi que le cône de visibilité depuis la route de Genève.

**

** **

Monsieur le Maire
Eric BEAUFORT

proposé par :
cabinet Emmanuel ROGER